



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000444407

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029582-53.2022.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LOURDES MISAEL, são apelados ROBERTO MISAEL, KAREN NARCISO e KATIA CRISTINA MISAEL NARCISO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1029582-53.2022.8.26.0003

Relatora: LIA PORTO

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo

Apelante(s): Lourdes Misael

Apelado(a)(s): Roberto Misael e outros

Voto nº 8895

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto pela autora contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos em ação de extinção de condomínio. A autora busca a anulação da decisão por cerceamento de defesa e, no mérito, a reforma da sentença alegando uso exclusivo do bem pelos apelados, avanço territorial, direito a alugueis, divisão de IPTU, duplicidade de pagamento de IPTU, danos morais e ônus de sucumbência.

II. Questão em Discussão.

(i) Cerceamento de defesa pela ausência de prova pericial; (ii) uso exclusivo do bem pelos apelados; (iii) divisão de despesas de IPTU; (iv) danos morais e ônus de sucumbência.

III. Razões de Decidir.

Não houve cerceamento de defesa, pois a apelante não demonstrou como a prova pericial poderia alterar o quadro fático. A alegação de uso exclusivo do bem pelos apelados não se sustenta, pois a apelante também reside no imóvel. A responsabilidade pelo IPTU deve ser compartilhada entre os condôminos, e não há comprovação de pagamento exclusivo pela apelante.

IV. Dispositivo e Tese

RECURSO DESPROVIDO.

Tese de julgamento: 1. Não há cerceamento de defesa sem demonstração de prejuízo. 2. Uso comum do imóvel por todos os condôminos afasta direito a alugueis.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela autora em face da r. sentença de fls. 831/837 que, nos autos da Ação de Extinção

de Condomínio, julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais, determinando a extinção do condomínio.

Apela a autora buscando, preliminarmente, a anulação da r. decisão, sustentando que houve cerceamento de defesa, pela ausência de produção de prova pericial. No mérito, pede a reforma da r. sentença, sustentando que houve uso exclusivo do bem pelos apelados, que houve avanço territorial no quinhão, que há direito de cobrança de alugueis, que o parcelamento do débito de IPTU deve ser dividido entre todos os condôminos, na proporção dos quinhões, que ela custeia o tributo, que houve duplicidade de pagamento do IPTU, que houve danos morais, que deve ser fixado ônus de sucumbência.

Benefício da justiça gratuita concedido em fls. 776.

Contrarrazões em fls. 866/897, pelo desprovimento.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

Realizadas as diligências do artigo 1.011 do Código de Processo Civil, o recurso reúne condições de julgamento.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Sobre as preliminares, não há que se falar em recolhimento de preparo recursal. Conforme decisão de fls. 424, a autora recebeu o benefício da justiça gratuita.

Após o seu falecimento e a habilitação dos sucessores, o D. Juízo manteve o benefício, conforme decisão de fls. 776: “*não acolho a impugnação à gratuidade apresentada pela parte ré, uma vez*

que não há novos elementos nos autos que evidenciem a alteração dos pressupostos que ensejaram sua concessão”.

Desse modo, diante da ausência de comprovação da capacidade econômica dos apelantes e da extensão do benefício aos sucessores da falecida autora, está dispensado o recolhimento do preparo recursal, nos termos do art. 99 do CPC.

Adiante, não houve cerceamento de defesa. Apesar do pedido de prova pericial, a apelante não demonstrou como a realização de estudo técnico poderia demonstrar o uso exclusivo do bem pelos apelados.

A alegação de que houve avanço territorial em parte do imóvel não se sustenta, já que a apelante declara que reside no bem, que ele é composto por duas casas, que há área comum e que as partes convivem no imóvel.

Por isso, eventual realização de prova pericial, no caso, não esclareceria ponto controvertido, já que restou demonstrado o uso do bem pelos condôminos, sem exclusividade por qualquer um deles.

A suposta divisão imaginária feita pelos condôminos, representativa da divisão proporcional de quinhões, não torna o imóvel divisível e passível de medição, razão pela qual esbulhos possessórios deveriam ser alvos de investigação própria.

Por isso, a apelante teve ampla oportunidade para comprovar o elemento fático que sustenta o seu argumento. Não houve demonstração de como a produção de prova periciais poderia alterar o quadro fático reconhecido na r. sentença.

A apelante declarou expressamente que reside no imóvel e usa do bem, afastando a exclusividade. Supostas divisões desiguais deverão ser investigadas em ações possessórias.

As provas documentais produzidas nos autos são suficientes para a ruptura da inércia do judiciário e para o esclarecimento dos pontos de fato e de direito controvertidos.

Nesse sentido, o art. 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil, admite que o juiz determine as provas pertinentes para a instrução do feito, indeferindo aquelas inúteis ou protelatórias.

Por isso, afasto a alegação de cerceamento de defesa.

Por fim, não há ilegitimidade ativa e passiva. A apelante faz parte da linha sucessória do imóvel, razão pela qual poderá pleitear a extinção do condomínio. A ausência de registro imediato não afasta o interesse jurídico da apelante.

No mesmo caminho, o apelado faz parte da linha sucessória e possui direitos sobre o imóvel, razão pela qual poderá ser afetado pela decisão judicial que extingue o condomínio, devendo participar da lide. O uso do bem pelas filhas do apelado não afasta o seu interesse jurídico e o seu potencial alcance pela decisão que extingue o condomínio.

Superadas as preliminares, no mérito, a r. sentença deve ser mantida em sua integralidade.

Consta nos autos que imóvel localizado na Rua Loefgren, 140, Vila Mariana, São Paulo – SP, CEP: 04.040-000, matrícula n. 229.013, registrado no o 14º. Registro de Imóveis de São Paulo – SP,

pertencia a Nice Misael Narciso e José Misael.

As rés Kátia Cristina Misael Narciso e Karen Narciso são herdeiras de Nice Misael. A apelante Lourdes Misael e o apelado Roberto Misael são herdeiros de José Misael. Em decorrência do falecimento de ambos os proprietários, os herdeiros passaram a usar o imóvel, em conjunto.

Ocorre que a proporção originária do imóvel não é equânime. 58,333% seria da apelante Lourdes e do apelado Roberto, 41,667%, seria das rés Kátia e Karen.

Diante desse quadro, a apelante sustenta que tem direito de receber alugueis pelo uso do bem pelos réus, que está pagando IPTU sem a participação dos réus e que está sofrendo danos morais.

Entretanto, nenhum desses pontos fáticos foi comprovado pela apelante. Sobre o uso do bem, a apelante reconhece que usa do imóvel, em conjunto com os demais proprietários. Não há que se falar em uso exclusivo pelos réus.

Conforme documento de fls. 431/438, a apelante declara expressamente que reside no imóvel, segundo a declaração do imposto de renda. Na qualificação da exordial, a apelante também declara que reside no imóvel.

A suposta invasão territorial por parte dos demais condôminos, que estariam restringindo o uso do bem pela apelante, avançando sobre a parte comum, a questão não atrai a cobrança de alugueis, mas sim potencial discussão sobre direitos possessórios.

Conforme ressaltou o D. Juízo, *“trata-se de bem imóvel*

indivisível, composto por vários cômodos/residências, ocupados pelos réus e seus familiares, mas também pela parte autora, não havendo como se estabelecer com segurança o "avanço" no quinhão de cada qual, até porque há áreas comuns ocupadas por todos. Vale dizer: não há como se fazer uma divisão cômoda, na proporção dos quinhões para arbitramento/compensação de alugueis, já que se trata de imóvel indivisível, com áreas de uso comum".

Tanto a apelante quanto os réus usaram e usam o imóvel, mesmo que de maneira desproporcional, diante da indivisibilidade e da existência de áreas comuns, razão pela qual o arbitramento de alugueis improcede.

Sobre o débito tributário, diante do cenário fático estabelecido e demonstrado, a responsabilidade pelo custeio do IPTU do imóvel deve ser distribuída igualmente entre os condôminos, por serem proprietários do bem.

Diante da titularidade comum, todos assumem a responsabilidade tributária. O imposto é cobrado em decorrência da relação de propriedade, e não da relação de posse direta sobre o bem.

Ocorre que a apelante não comprovou o pagamento exclusivo do débito tributário. Não há comprovante de pagamento do IPTU. A apelante apenas demonstra que formulou o parcelamento do débito, sem saldá-lo, razão pela qual os condôminos continuam responsáveis.

Conforme a r. sentença, *"a obrigação de cada herdeiro em contribuir para o rateio das despesas do bem comum é conjunta, de modo que cada um responde proporcionalmente à sua respectiva cota-*

parte, observado, contudo, o prazo prescricional de 10 anos, aplicável à pretensão de reembolso de despesas efetuadas por condômino com a manutenção da coisa em estado de indivisão”.

O débito homologado no parcelamento, portanto, deverá ser adimplido com a alienação do imóvel, atraindo a responsabilidade de cada um dos condôminos na proporção do respectivo quinhão.

Assim já decidiu essa C. Câmara:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE. RECONVENÇÃO JULGADA PROCEDENTE. 1. A apelante não impugnou a alegação de que tem a posse exclusiva do imóvel, nem comprovou o uso esporádico alegado em sede recursal, não se desincumbindo do ônus probatório que lhe cabia, notadamente quanto aos fatos relatados em reconvenção. 2. Não controvertida a posse exclusiva do bem comum, cabe à apelante o custeio das despesas ordinárias do imóvel, bem como de 50% do IPTU, cujo pagamento foi realizado pela coproprietária, além da obrigação de pagar aluguel proporcional à sua quota-parte, nos termos dos art. 1.315 e 1.319, CC. 3. O termo inicial da obrigação de pagar os aluguéis, porém, deverá ser a data da sua intimação para se manifestar sobre a reconvenção, quando ocorreu sua constituição em mora, devendo o valor do locativo ser apurado em fase de execução, modo de evitar o enriquecimento sem causa de qualquer das partes. 4. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1112792-36.2021.8.26.0100; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2025; Data de Registro: 21/01/2025)

Sobre o pagamento em duplicidade, a apelante só reforça a tese de que os réus também participam do pagamento do débito tributário, caracterizando a responsabilidade dos condôminos.

Eventual irregularidade administrativa deverá ser perseguida junto ao responsável pela cobrança do débito tributário, no caso, o município.

Sobre os danos morais, a responsabilidade civil dos réus não foi demonstrada. A apelante não comprovou o cometimento de ato ilícito por parte dos réus, que apenas utilizaram o imóvel em condomínio.

Supostos desentendimentos e conflitos oriundos do uso comum do bem não são suficientes para caracterizar abalo emocional passível de indenização.

O uso desproporcional do imóvel não é suficiente para caracterizar violação aos direitos de personalidade da apelante, tendo em vista que os direitos de propriedade e de moradia foram garantidos.

Por fim, sobre o ônus de sucumbência, de fato o pedido de extinção do condomínio não foi controvertido, pois os réus concordaram com a alienação do bem.

A extinção do condomínio e a consequente alienação judicial é um direito potestativo de qualquer dos condôminos. Conforme bem acentua o art. 1.320, do Código Civil, *“a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”*.

Com efeito, é direito do condômino requerer a divisão de

coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, resguardando-se o direito de preferência contido no art. 1.322 do Código Civil.

Nesse ponto, diante da ausência de controvérsia, as custas serão rateadas entre as partes. Sem pretensão resistida, não há que se falar em honorários sucumbenciais.

Nem a apelante nem os réus deram causa ao ajuizamento da ação, nem foram sucumbentes, já que o pedido de extinção do condomínio é direito previsto no ordenamento.

Não é dever dos condôminos realizar notificação extrajudicial para informar o interesse na extinção do condomínio. O ajuizamento da ação está dentro das possibilidades dos condôminos, garantindo a liberdade processual de atuar conforme interesse próprio.

Nada impede a extinção do condomínio pela via judicial, tratando-se de exercício regular de direito, que não viola o princípio da função social da propriedade.

Assim já decidiu essa C. Câmara:

Apelação – Ação de Extinção de Condomínio – Sentença de procedência – Honorários advocatícios devem ser pagos pela parte vencida – Ausência de resistência ao pedido inicial – Irrelevância – Observância ao princípio da causalidade – Pleito de fixação por equidade – Desacolhimento – Tema 1.076 do STJ – Incidência do art. 85, § 2º do CPC – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1029844-66.2023.8.26.0003; Relator (a): Luiz Antonio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2024; Data de Registro: 18/04/2024)

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Deixo de majorar os honorários, diante da ausência de fixação (Tema 1059 do C. STJ).

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital